Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 176 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juni 2015

Tijdens het Algemeen Overleg duurzaam bankieren op 10 december (Kamerstuk 32 013, nr. 94) en tijdens het notaoverleg inzake de initiatiefnota van het lid Markies over duurzaam bankieren) op 8 juni heeft het lid Nijboer (PvdA) verzocht om nader in te gaan op hypotheekverstrekking in relatie tot verduurzaming van de woning en te bezien of er momenteel knelpunten zijn bij de financiering ter verduurzaming van de woning.

Tevens heeft het lid van Dijck (PVV) gevraagd om preciezer te kijken naar hypotheken waar bij verkoop van de woning een boeterente verschuldigd is. Tijdens het overleg heeft de Minister van Financiën ook toegezegd om te kijken naar het systeem in België waarbij de consument maximaal drie maanden rentederving moet betalen als boete bij tussentijdse aflossingen. Tot slot is de Kamer een reactie toegezegd op het Deense model op het gebied van hypotheekverstrekking.

Met deze brief geef ik mede namens de Minister van Financiën een toelichting op de bovengenoemde punten.

Energiemaatregelen

In 2014 is mede op verzoek van de Tweede Kamer expliciet gekeken naar de manier waarop de hypotheeknormen op verantwoorde wijze energiebesparing kunnen faciliteren. Dit heeft vorm gekregen in de ministeriële regeling hypothecair krediet, waarin in 2015 de mogelijkheden zijn verruimd om energiebesparende maatregelen mee te financieren bij het afsluiten van een hypotheek (Kamerstuk 32 847, nr. 129).

Zo kan een consument tot € 9.000,– extra lenen bovenop de maximale hypotheek voor de financiering van energiebesparende maatregelen (zoals dakisolatie, dubbele beglazing, zonnepanelen, etc.) en is het bedrag dat buiten de inkomenstoets mag worden gelaten bij de financiering van nul-op-de-meterwoningen verhoogd van € 13.500,– naar maximaal € 25.000,–.

kst-32847-176
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Tot nu toe wordt er weinig gebruik gemaakt van deze opties. In dit opzicht is het beeld niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar toen over de theorie en de praktijk van maatwerk bij hypotheekverstrekking is gerapporteerd (Kamerstuk 32 847, nr. 124).

Geldverstrekkers hebben binnen de kaders van de ministeriële regeling de ruimte om hun eigen beleid te bepalen. De ministeriële regeling geeft ten aanzien van LTI en LTV de maxima en de uitzonderingen aan. Het is aan geldverstrekkers te bepalen in hoeverre men gebruik wil maken van de geboden ruimte in de regelgeving.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars geven aan dat er vanuit de consument beperkt vraag is naar deze extra financieringsmogelijkheid. De meeste consumenten sluiten in de praktijk niet de maximale hypotheek af die zij op basis van hun inkomen kunnen krijgen. De kleine groep die zich wel maximaal financiert blijkt niet snel geneigd om hierboven nog extra te lenen om de woning energiezuiniger te maken. Veel consumenten blijken terughoudend om een (extra) lening af te sluiten om energiebesparende maatregelen te financieren. Hier speelt mee dat consumenten niet altijd op de hoogte zijn van de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming en de voordelen van energiebesparende maatregelen onderschatten. Met de introductie van het indicatieve energielabel eerder dit jaar zal naar verwachting de belangstelling van consumenten toenemen.

Indien men al in de woning woont, is het afsluiten van extra hypothecaire financiering niet altijd voordelig in verband met de afsluitkosten en de extra kosten voor rente en aflossing. Vaak wordt daarom spaargeld aangewend om de woning energiezuiniger te maken. Veel consumenten lenen bij aankoop niet de maximale hypotheek. Dan is op basis van het inkomen nog voldoende financiële ruimte om bij een verbouwing bijvoorbeeld dubbele beglazing of een energiezuinige HR-ketel mee te financieren en hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de extra financieringsmogelijkheden in de ministeriële regeling hypothecair krediet.

Bij investeringen in energiebesparing is een hogere Loan to Value (LTV) mogelijk. In de praktijk wordt daarvan weinig gebruik gemaakt. Hiervoor noemen de geldverstrekkers de geringe vraag van consumenten als verklaring. Niet alle geldverstrekkers hebben deze mogelijkheid opgenomen in hun acceptatiebeleid of dragen de mogelijkheid actief uit. Mede met oog op de uitvoering en de voordelen van standaardisatie is de reguliere maximale LTV vaak het uitgangspunt (in 2015 103%). Sommige geldverstrekkers geven daarnaast aan dat men de specifieke LTV-uitzondering voor energiebesparing niet vindt passen bij de generieke geleidelijke daling van de maximale LTV naar 100% in 2018. De LTV-uitzondering is opgenomen als een verantwoorde stimulans voor investeringen in energiebesparing. De fiscale aflossingseis leidt ertoe dat de schuld vanaf het begin afneemt, zodat de restschuldrisico's kleiner worden.

Enkele banken benaderen hun klanten momenteel actief om ze te informeren over de (financierings)mogelijkheden voor energiebesparende maatregelen, bijvoorbeeld bij het aflopen van hun rentevastperiode. Verzekeraars hebben aangegeven dat hun hypotheken doorgaans via een intermediair worden verstrekt. De intermediair kan klanten informeren over de verschillende (financierings)mogelijkheden, ook ten aanzien van de extra mogelijkheden in de ministeriele regeling op het gebied van verduurzaming.

In aanvulling op bovenstaande mogelijkheden om via de hypotheek extra te lenen, kan ook gebruik gemaakt worden van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) om de woning energiezuiniger te maken. Dit fonds biedt met financiering van het Rijk, de Rabobank en de ASN Bank een laagrentende (consumptieve) lening aan voor energiebesparende maatregelen aan koopwoningen. Onder voorwaarden is de rente op deze lening fiscaal aftrekbaar. In 2015 is een aantal verbeteringen in het fonds aangebracht.[1] De belangrijkste waren het vereenvoudigen van de voorwaarden van de lening, het mogelijk maken van een vijftienjarige looptijd van de lening bij bedragen vanaf 15.000 euro en de mogelijkheid om tot 75% van het leenbedrag aan zonnepanelen te besteden (voorheen was dit 50%). Sinds begin 2015 is sprake van een sterke stijging van het aantal aanvragen. In de eerste drie maanden van 2015 werden ruim 600 leningen aangevraagd. Dat is een sterke verbetering ten opzichte van 2014 toen er in het hele jaar 850 leningen werden aangevraagd.

De Nederlandse Vereniging van Banken heeft aangegeven *verduurzaming van de woningvoorraad te hebben* aangemerkt als speerpunt voor 2015. Banken willen de mogelijkheden nadrukkelijker onder de aandacht brengen bij hun klanten. Het zou goed zijn als dit resulteert in een betere informatieverstrekking over de mogelijkheden voor verduurzaming van de woning, met name bij het afsluiten en het aanpassen van een hypotheek. De NVB heeft op 30 april een bijeenkomst over dit onderwerp georganiseerd waar met onder andere banken, verzekeraars, duurzaamheidinitiatieven en bouw- en consumentenorganisaties de dialoog wordt aangegaan om te zien hoe consumentenbelang en een duurzame woningmarkt beter gecombineerd kunnen worden. Later dit jaar organiseert de NVB een vervolgbijeenkomst waar betrokken partijen zullen bespreken op welke manier de doelgroep beter kan worden bereikt en op welke manier energiebesparende maatregelen kunnen worden gefinancierd.

Boete bij verkoop

In veruit de meeste gevallen zal een consument bij verkoop van de woning zijn hypotheek kunnen aflossen zonder dat hij of zij een vergoedingsrente hoeft te betalen. Hypotheekverstrekkers lopen hierdoor inkomsten mis omdat bij verkoop de resterende rentebetalingen over de looptijd niet meer voldaan hoeven te worden. Dit risico dekken hypotheekverstrekkers vaak af door vooraf een opslag op de hypotheekrente te rekenen.

In voorkomende gevallen kan het zo zijn dat bij verkoop van de woning wel een vergoedingsrente verschuldigd is. In dit geval heeft de consument bij afsluiten van de hypotheek gekozen voor de optie om een korting op de hypotheekrente te verkrijgen, in ruil voor een hypotheek waarbij beperkende voorwaarden gelden. Deze beperkende voorwaarden kunnen variëren van bijvoorbeeld een kortere geldigheid van de hypotheekofferte, geen of beperkte mogelijkheid tot tussentijdse aflossing, verplichting tot de aankoop van aanvullende producten of diensten bij dezelfde kredietverstrekker, maar dus ook het betalen van boeterente bij verkoop. Doordat de hypotheekverstrekker bij een zogenaamde budgethypotheek minder flexibiliteit in de hypotheekvoorwaarden hanteert, hoeven deze risico's niet ingeprijsd te worden en kan de hypotheek tegen een lagere rente worden aangeboden.

De NVB heeft aangegeven dat banken op dit moment geen hypotheken meer aanbieden met dergelijke voorwaarden. In het verleden zijn deze

[1] zie hiervoor Kamerstuk 30 196, nr. 284 en de brief van het kabinet van 18 mei 2015.

hypotheken wel verkocht. Een enkele verzekeraar biedt deze hypotheken momenteel nog aan. Het gaat hierbij vooral om zogeheten budget- of basishypotheken waarbij de hypotheekverstrekker consumenten een korting op hun hypotheekrente biedt in ruil voor beperkende hypotheekvoorwaarden.

Als consumenten bij het afsluiten van de hypotheek aangeven de komende jaren geen verhuisplannen te hebben (bijvoorbeeld de komende 3, 5 of 10 jaar), dan kan een budgethypotheek met een verhuisboete interessant zijn. De hypotheekverstrekkers hoeft het risico op volledige aflossing binnen de afgesproken periode dan niet af te dekken, en kan dit voordeel door middel van een lagere hypotheekrente doorgeven aan de consument. Indien de consument binnen de afgesproken periode toch besluit te verhuizen, dan moet er een vergoeding worden betaald voor de misgelopen rente. Deze vergoedingsrente is vergelijkbaar met de vergoeding die een consument moet betalen als hij zijn hypotheek oversluit voordat de rentevastperiode is afgelopen. Een deel van de consumenten sluit de hypotheek over om te profiteren van de lage rentestand (en betaalt hiervoor een vergoedingsrente). Doordat de meeste nieuwe hypotheken deze budgetopties niet meer aanbieden zal het aantal klanten met een dergelijk hypotheekcontract naar verwachting afnemen.

Kredietverstrekkers moeten de ruimte hebben om hypotheekproducten te ontwikkelen en voorwaarden te introduceren waarvan zij verwachten dat die aansluiten bij de behoefte van de consument. Uiteraard is het vanuit het oogpunt van consumentenbescherming wel van belang dat de kredietverstrekker hierbij de geldende spelregels in acht neemt. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet erop toe dat de kredietaanbieder de consument volledig, niet misleidend en op een begrijpelijke manier informeert en op de hoogte stelt van de relevante kosten en risico's van het product dat hij aanbiedt.

Boeterente België

Tijdens het AO duurzaam bankieren heeft de Minister van Financiën toegezegd te zullen kijken naar het systeem in België waarbij de consument maximaal drie maanden rentederving moet betalen als boete bij tussentijdse aflossingen.

Een vergelijking tussen de hypotheekmarkten in Nederland en België is lastig, omdat hierbij rekening moet worden gehouden met onder andere de verschillen in nationale wetgeving, de specifieke kenmerken van de bankensector en variaties in consumentenvoorkeuren.

Het klopt dat in België een wettelijke beperking bestaat voor de hoogte van de vergoedingsrente die kredietverstrekkers mogen rekenen wanneer de consument tussentijds zijn hypotheek gedeeltelijk of volledig aflost of oversluit naar een andere bank. Deze vergoeding is beperkt tot maximaal drie maanden rente op het terugbetaalde bedrag. In Nederland bestaat een dergelijke wettelijke beperking niet en berekenen kredietverstrekkers in de regel een vergoedingsrente gebaseerd op de misgelopen rente over de resterende looptijd. Hierdoor zal de vergoedingsrente in België in bepaalde situaties goedkoper uitvallen dan in Nederland.

Dit betekent echter niet dat het in België ook altijd aantrekkelijker is om tussentijds gedeeltelijk of volledig af te lossen of de hypotheek over te sluiten. Zo zijn er enkele belangrijke verschillen tussen de Nederlandse en Belgische hypotheekmarkt die nuancering behoeven.

In Nederland hebben de kredietverstrekkers in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen afgesproken dat de consument jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag boetevrij kan aflossen. In de praktijk kan vaak tussen de 10 en 20% van het hypotheekbedrag boetevrij worden afgelost. Deze voorwaarde komt in België weinig voor, waardoor consumenten bij tussentijdse aflossingen de vergoedingsrente moeten betalen. Ook wordt in België bij volledige aflossing van de hypotheek bij verkoop de vergoedingsrente berekend over het bedrag dat wordt terugbetaald, terwijl in Nederland (zoals eerder aangegeven met uitzondering van enkele budgethypotheken) standaard boetevrij de hypotheek bij verkoop volledig kan worden afgelost.

Daarnaast zijn aanbieders van hypothecair krediet in Nederland verplicht een eensporig rentebeleid te hanteren. Dit betekent dat consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel dezelfde rentevoet aangeboden moeten krijgen, ongeacht of het om een bestaande of nieuwe klant gaat. Dit verbetert de vergelijkbaarheid van de tarieven en bevordert de concurrentie. Een dergelijke verplichting bestaat in België niet, waardoor bestaande klanten bij het oversluiten of aflopen van hun rentevastperiode vaak niet hetzelfde (aantrekkelijke) renteaanbod krijgen als nieuwe klanten. Overstappen naar een andere hypotheekaanbieder is daarnaast relatief onaantrekkelijk, omdat hiervoor de hypotheek bij de kredietverstrekker formeel moet worden uitgeschreven en bij de nieuwe kredietverstrekker opnieuw moet worden ingeschreven. De kosten die hierbij gemaakt worden zijn vergelijkbaar met het aangaan van een nieuwe hypotheek (notariskosten, registratiekosten, advieskosten, etc.). Belgische consumenten blijven daarom vaak de gehele looptijd van hun hypotheek bij dezelfde kredietverstrekker.

Ondanks deze verschillen is het de laatste jaren vanwege de lage rente voor veel consumenten in België aantrekkelijk gebleken om hun hypotheek over te sluiten. Belgische kredietverstrekkers hebben wel aangegeven dat vanwege de wettelijke beperking van de vergoedingsrente, het aanbieden van lange rentevastperiodes en hypotheken met lage rentes op termijn onder druk komt te staan. Bij het afsluiten van lange rentevastperiodes trekt de kredietverstrekker namelijk vaak ook voor langere tijd financiering aan op de kapitaalmarkt en maakt kosten om renteschommelingen gedurende de looptijd af te dekken. De kosten die gemaakt worden als de consument tussentijds zijn hypotheekcontract «openbreekt» worden voor een zeer groot deel gedragen door de kredietverstrekker vanwege de wettelijk beperking van de vergoedingsrente. Omdat klanten de hypotheek in de regel willen herfinancieren als de marktrente daalt en vasthouden aan de afgesproken rente als de marktrente stijgt, is een rentevastperiode in dat geval altijd ongunstig voor de bank. Banken zullen op termijn dit risico willen inprijzen door een hogere rente te vragen, of een minder lange rentevastperiode aan te bieden. Het belang van rentevastperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot. Rentevastperiodes dragen bij aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook hypotheekverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode.

Deens model

Tijdens het AO duurzaam bankieren is toegezegd te zullen kijken naar het Deense model voor hypotheken en hierop terug te komen in de reactie op het komende Actal rapport over de regeldruk bij kredietverstrekking. Bij nader inzien biedt deze kamerbrief een betere en eerdere gelegenheid om op het Deens model in te gaan.

Net als bij de boeterente in België geldt hier dat een vergelijking tussen beide hypotheekmarkten lastig is. De belangrijkste kenmerken van het Deense model zijn een sterke standaardisering van hypotheekcontracten en de wijze van financiering van uitgegeven hypotheken.

In Denemarken kan de consument kiezen uit drie hypotheekvormen: (i) een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar en een vaste rente over de gehele looptijd (het «traditionele Deense model»). De consument kan bij deze vorm kiezen voor de mogelijkheid om vervroegd af te lossen, in ruil voor een hogere te betalen rente; (ii) een hypotheek met een kortere rentevastperiode dan de duur van de lening («adjustable rate» hypotheek). Bij deze hypotheek kan gedurende de rentevaste periode niet vervroegd worden afgelost; (iii) een hypotheek met een variabele rente.

De hypotheekvoorwaarden zijn in Denemarken sterk gestandaardiseerd. Wanneer een consument bijvoorbeeld de bovenstaande 30-jaars annuïteitenhypotheek wil afsluiten, krijgt hij bij iedere bank verplicht hetzelfde hypotheekcontract aangeboden. Het enige verschil is de te betalen rente op de lening. Er worden daarnaast alleen hypotheken met een loan to value (LTV) van maximaal 80% verstrekt met een maximale looptijd van 30 jaar.

In het Deense hypotheekmodel worden hypotheken gefinancierd door de uitgifte van obligaties, waarbij een belegger direct investeert in de onderliggende hypotheken. Zodra een nieuwe hypotheek wordt verstrekt, kan de hypotheekbank nieuwe obligaties uitgeven. De obligaties zijn een afspiegeling van de hypotheek in termen van looptijd, rentestructuur en aflossingsprofiel («balans principe»). De hypotheekrente wordt bepaald door de actuele marktrente op deze obligaties, wat het systeem transparant maakt voor de consument. Omdat het marktrisico direct en volledig wordt overgedragen aan beleggers, hebben banken in het Deense model de rol van intermediair tussen de consument en de kapitaalmarkt. Het kredietrisico blijft wel voor rekening van Deense hypotheekbanken. Sinds 2000 is de strikte matching niet meer noodzakelijk. Hierdoor kunnen de Deense banken renterisico gaan lopen.

Hoewel het Deens model interessante elementen bevat, ziet het kabinet geen aanleiding om stappen te ondernemen op de Nederlandse hypotheekmarkt naar aanleiding van de analyse van het Deense model. Eerder dit jaar heb is uw Kamer geïnformeerd[2] over onderzoek van de ACM en de AFM naar financiële standaardproducten. De bevindingen van de toezichthouders zijn onverminderd van toepassing op hypotheken. Een standaardproduct kan in theorie ten eerste het keuzegedrag van consumenten verbeteren door een richtpunt en betere vergelijkbaarheid te bieden. Kijkend naar onderzoek naar keuzegedrag stelt AFM echter dat het niet waarschijnlijk is dat consumenten meer bewuste keuzes zullen maken en daarmee druk zullen uitoefenen op de markt. Standaardproducten kunnen in de tweede plaats keuzes in maatschappelijk gewenste richting sturen. De AFM zegt daarbij dat zij in het toezicht op productontwikkeling geen problemen constateert die productstandaardisatie rechtvaardigen. Ten derde zouden standaardproducten in theorie een geschikte interventie zijn als er sprake is van onderconsumptie van financiële producten. Daarvan is geen sprake bij hypotheken.

Al met al lijkt er dan ook geen aanleiding om bij hypotheken te streven naar verdere standaardisatie van productvoorwaarden. Hierbij speelt mee

---

[2] Kamerstuk 32 013 nr. 98

dat de laatste jaren veel is ingegrepen in de hypotheekmarkt en het daarom niet verstandig lijkt om de markt op dit moment te belasten met een standaardisatietraject.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok